



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

baux d'habitation

Question écrite n° 69268

Texte de la question

M. Daniel Garrigue attire l'attention de M. le secrétaire d'État chargé du logement et de l'urbanisme sur les conséquences de la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, promulguée le 25 mars 2009 - dite loi Boutin - pour les étudiants qui cherchent à louer un logement. En effet, si le bailleur a choisi la formule de l'assurance « loyers impayés » dite GRL auprès d'un assureur ayant adhéré au dispositif GRL, la compagnie d'assurance demande en contrepartie la justification des revenus du preneur, qui n'est éligible à la garantie que si le loyer représente au maximum la moitié de leurs revenus. Ce qui a pour effet d'exclure la très grande majorité des étudiants qui n'ont pas de revenus. Le choix de l'assurance fermant l'alternative de la caution, l'étudiant ne peut plus solliciter le concours d'un tiers, et notamment des membres de sa propre famille. Considérant que l'offre de logement pour les locataires étudiants est inférieure à la demande, il est probable que les bailleurs prendront en priorité les étudiant et/ou preneurs disposant d'une caution plutôt que de souscrire un contrat d'assurance. Il lui demande en conséquence, quelles dispositions il envisage de prendre pour corriger cette anomalie préjudiciable actuellement à de nombreux étudiants, notamment en région parisienne.

Texte de la réponse

L'article 22-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs, régit le régime du cautionnement des locaux à usage d'habitation dont les dispositions ont été modifiées récemment par l'article 55 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion. Cet article 55 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, interdit désormais tout cumul entre le cautionnement et une assurance garantissant les obligations locatives du locataire d'un logement non meublé, lorsque le bailleur est une personne physique. Par ailleurs, lorsque le bailleur est une personne morale, à l'exception des sociétés civiles constituées entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus, la demande de cautionnement est également interdite, même sans cumul avec une assurance, sauf lorsque le logement est loué à un étudiant ne bénéficiant pas d'une bourse de l'enseignement supérieur ou lorsque le cautionnement est apporté par un des organismes dont la liste est fixée par le décret n° 2009-1659 du 28 décembre 2009. Conscient des difficultés d'application de ce dispositif à l'égard de certaines catégories de personnes, notamment des étudiants, le législateur a souhaité atténuer la rigueur de cette mesure, en autorisant un bailleur à solliciter une caution lorsque le candidat à la location est un étudiant ou un apprenti (article 39 de la loi n° 2009-1437 du 24 novembre 2009 relative à l'orientation et à la formation professionnelle tout au long de la vie).

Données clés

Auteur : [M. Daniel Garrigue](#)

Circonscription : Dordogne (2^e circonscription) - Députés n'appartenant à aucun groupe

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 69268

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : Logement et urbanisme

Ministère attributaire : Logement et urbanisme

Date(s) clé(e)s

Question publiée le : 26 janvier 2010, page 765

Réponse publiée le : 16 mars 2010, page 3135